



ฉบับที่ 63/2563

วันที่ 2 มิถุนายน 2563

ร่างพระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ.

นายลวรณ แสงสนิท ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ในฐานะโฆษกกระทรวงการคลัง เปิดเผยว่า เมื่อวันที่ 2 มิถุนายน 2563 คณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบร่างพระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. (พ.ร.ฎ. ลดภาษีที่ดินฯ) ตามที่กระทรวงการคลังเสนอ

โฆษกกระทรวงการคลังกล่าวว่า ร่างพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว มีสาระสำคัญเกี่ยวกับการลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับปีภาษี พ.ศ. 2563 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อช่วยบรรเทาภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแก่ประชาชนและผู้ประกอบการทั่วประเทศที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19) โดยเป็นการลดจำนวนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในอัตราร้อยละ 90 ของจำนวนภาษีที่คำนวณได้ให้แก่ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ใช้ประโยชน์อื่นนอกจากเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย และรกร้างว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

การลดจำนวนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างร้อยละ 90 จะส่งผลให้ประชาชนและผู้ประกอบการธุรกิจได้รับลดค่าภาษีที่ต้องชำระตามตัวอย่าง ดังนี้

1) กรณีที่ดินประกอบการเกษตร ถ้าเจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา บทเฉพาะกาลของแห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2563 ได้กำหนดให้ 3 ปีแรก (ปี 2563 – 2565) จะได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษี แต่เจ้าของเป็นนิติบุคคล สำหรับที่ดินมีมูลค่าราคาประเมินทุนทรัพย์ 5 ล้านบาท จะเสียภาษีในอัตรากำไรใช้ประโยชน์ประกอบเกษตรกรรม ร้อยละ 0.01 คิดเป็นค่าภาษี 500 บาท แต่เมื่อลดจำนวนภาษีตาม พ.ร.ฎ. ลดภาษีที่ดินฯ จะชำระภาษีเพียง 50 บาท

2) กรณีที่อยู่อาศัย สำหรับบ้านหลังหลักที่เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นบุคคลธรรมดาและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน จะได้รับยกเว้นมูลค่าฐานภาษีไม่เกิน 50 ล้านบาท และกรณีเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างแต่ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน จะได้รับยกเว้นมูลค่าฐานภาษีไม่เกิน 10 ล้านบาท สำหรับบ้านหลังอื่นหากมูลค่าราคาประเมินทุนทรัพย์ 5 ล้านบาท จะเสียภาษีในอัตราที่อยู่อาศัย ร้อยละ 0.02 คิดเป็นค่าภาษี 1,000 บาท แต่เมื่อลดจำนวนภาษีตาม พ.ร.ฎ. ลดภาษีที่ดินฯ จะชำระภาษีเพียง 100 บาท

3) กรณีที่ดินรกร้างว่างเปล่าหรือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ประกอบการพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรม มูลค่าราคาประเมินทุนทรัพย์ 5 ล้านบาท จะเสียภาษีในอัตรารกร้างว่างเปล่า/อัตรากำไรใช้ประโยชน์อื่น ร้อยละ 0.3 คิดเป็นค่าภาษี 15,000 บาท แต่เมื่อลดจำนวนภาษีตาม พ.ร.ฎ. ลดภาษีที่ดินฯ จะชำระภาษีเพียง 1,500 บาท เป็นต้น

การลดจำนวนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตาม พ.ร.ฎ. ลดภาษีที่ดินฯ จะส่งผลกระทบต่อรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) ทั่วประเทศที่จะนำไปดำเนินการกิจในปีงบประมาณ พ.ศ. 2563 ไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ (จำนวน 39,420 ล้านบาท) แต่จะเป็นการช่วยบรรเทาผลกระทบให้แก่ประชาชนและภาคธุรกิจในพื้นที่ในช่วงเวลานี้ ซึ่งสอดคล้องกับมาตรการบรรเทาผลกระทบ เช่น มาตรการเลื่อนเวลาการยื่นแบบแสดงรายการนำส่ง และชำระภาษี มาตรการทางภาษีอากรและค่าธรรมเนียมเพื่อสนับสนุนการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ โครงการสินเชื่อคอกเบี้ยต่ำ โครงการสินเชื่อเพื่อผู้ที่ได้รับผลกระทบ เป็นต้น ที่รัฐบาลและกระทรวงการคลังได้ดำเนินการไปแล้ว ซึ่งจะส่งผลให้ประชาชนและผู้ประกอบการกลับมาดำเนินกิจกรรมทางเศรษฐกิจและมีรายได้ดังเช่นปกติ

โฆษกกระทรวงการคลัง กล่าวต่อว่า กฎหมายลำดับรองตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 (พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ) จำนวน 18 ฉบับ ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา และมีผลใช้บังคับครบแล้ว ทั้งนี้ โดยเฉพาะประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย และเรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม จำนวน 2 ฉบับ ซึ่งมีสาระสำคัญเป็นการกำหนดหลักเกณฑ์ว่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างลักษณะใดเป็นการใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย และลักษณะใดใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม เพื่อให้ อปท. สามารถดำเนินการจัดเก็บภาษีตาม พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ เป็นไปด้วยความเรียบร้อย

ประกาศกำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย สรุปสาระสำคัญได้ ดังนี้

- 1) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย ได้แก่ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของใช้อยู่อาศัยเอง บ้านหลังที่ 2 ให้ญาติพี่น้องอยู่อาศัย ให้เช่าเพื่ออยู่อาศัยแบบรายเดือน (เช่น บ้านเช่า อพาร์ทเมนต์ หอพัก คอนโด เป็นต้น) และโฮมสเตย์ ให้เสียภาษีในอัตราที่อยู่อาศัย
- 2) ให้ครอบคลุมถึงช่วงเวลาระหว่างการก่อสร้าง หรือปรับปรุงต่อเติมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยด้วย เช่น บ้านที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง หรือคอนโดมิเนียมที่อยู่ระหว่างการตกแต่ง เป็นต้น
- 3) ไม่รวมถึงโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม และที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของผู้ประกอบการที่อยู่ระหว่าง การพัฒนา หรือสร้างเสร็จแล้วแต่ยังไม่ได้ขายตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

ประกาศกำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม สรุปสาระสำคัญได้ ดังนี้

- 1) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีการใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ให้หมายความรวมถึง การปลูกพืช การเลี้ยงปศุสัตว์ การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ การทำนาเกลือสมุทร การทำสวนป่า การเพาะเลี้ยงแมลงเศรษฐกิจ การปลูกหม่อนเลี้ยงไหม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการบริโภค หรือจำหน่าย หรือใช้งานในฟาร์ม และให้รวมถึงที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่ต่อเนื่องที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมนั้นด้วย
- 2) สำหรับระยะเวลาในการประกอบเกษตรกรรมให้รวมถึงช่วงเวลาพักการเกษตร เพื่อฟื้นฟูสภาพที่ดิน หรือการพักที่ดินระหว่างฤดูกาลผลิต หรือการตัดวงจรโรคด้วย

ทั้งนี้ การออกประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ เป็นที่อยู่อาศัย และเรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ทั้ง 2 ฉบับ จึงเป็นการแก้ไข ข้อบกพร่องของภาษีบำรุงท้องที่เดิม ลดการใช้ดุลยพินิจ และทำให้การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีความชัดเจน โปร่งใส เป็นมาตรฐาน และสอดคล้องกับสภาพข้อเท็จจริงของการทำประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยและเกษตรกรรม ในปัจจุบัน



ประกาศ หลักเกณฑ์ที่อยู่อาศัยฯ



ประกาศ หลักเกณฑ์เกษตรกรรมฯ

สอบถามข้อมูลเพิ่มเติม

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

โทร 02 2739020 ต่อ 3511 3526 3548 3521

ร่างพระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ.

เพื่อช่วยบรรเทาภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่ประชาชนและผู้ประกอบการทั่วประเทศ
ที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19)

ลดจำนวนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในอัตราร้อยละ 90 จากจำนวนภาษีที่คำนวณได้

เกษตรกรรม

อัตราภาษีเริ่มต้น ร้อยละ 0.01

- บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของ
3 ปีแรกยกเว้นภาษี
- นิติบุคคลเป็นเจ้าของ
จาก 500 บาท
ลดเหลือ 50 บาท



ที่อยู่อาศัย

อัตราภาษีเริ่มต้น ร้อยละ 0.02

- บ้านหลักหลัก (เป็นเจ้าของ
และมีชื่อในทะเบียนบ้าน)
ได้รับการยกเว้น
- บ้านหลังอื่น (เป็นเจ้าของ)
จาก 1,000 บาท
ลดเหลือ 100 บาท



ตัวอย่างการคำนวณ ลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามการใช้ประโยชน์

สมมติให้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีมูลค่า 5 ล้านบาท



ใช้ประโยชน์อื่น

(นอกจากเกษตร
และที่อยู่อาศัย)

อัตราภาษีเริ่มต้น ร้อยละ 0.3

จาก 15,000 บาท
ลดเหลือ 1,500 บาท



รกร้างว่างเปล่า

อัตราภาษีเริ่มต้น ร้อยละ 0.3

จาก 15,000 บาท
ลดเหลือ 1,500 บาท

